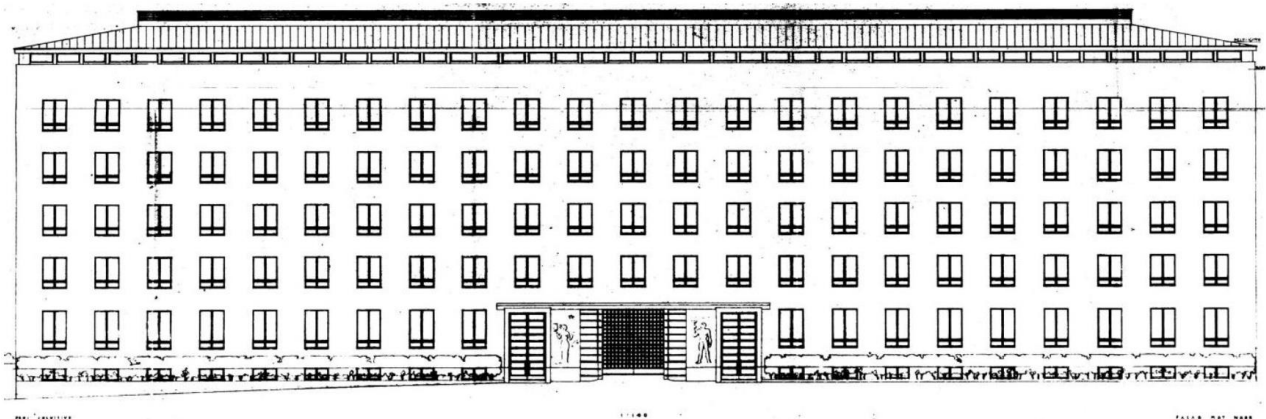


**Laakson terveysaseman, neuvolan ja avofysioterapian korvaavat tilat
Sibeliuksenkatu 14-16, 00260 Helsinki**



Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Laakson terveysaseman, neuvolan ja avofysioterapian korvaavat tilat				Hankennumero 2821U10038	
Osoite Sibeliuksenkatu 14-16, 00260 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 3185	
Sijainti Kivelän sairaala				Kiinteistöobjekti 4329	
Käyttäjät/toiminta Sosiaali- ja terveystoimiala				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat	
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³
Rakennus 25 ja 27		11 496			39 952
Hankkeen tarpeellisuus Laakson yhteissairaalaista laaditaan hankesuunnitelma. Sairaalahankkeen toteuttaminen edellyttää Laakson sairaalan rakennuksen 4 purkamista. Rakennuksessa 4 olevat toiminnot siirtyvät väliaikaisiin, korvaaviin tiloihin. Laakson terveysaseman, neuvolan ja fysioterapian toiminta siirretään Töölön terveysaseman, neuvolan ja fysioterapian yhteyteen.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 11/2019 RI 104,4; THI 193,2)					
		brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus	-	-	-	-	€
Muutos / Korjaus / Perusparannus	4930	4145	4035	4 490 000	€
Yhteensä	4930	4145	4035	4 490 000	€
Investointikustannusten jakautuminen				911 € / brm ²	
				1 083 € / htm ²	
				€ / asiakas	
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (4 145 htm ²)	23,16	3,8	26,96	111 767	1 341 208
Nykyinen vuokra (htm ²)					
Toiminnan käynnistämiskustannukset: irtokalustehankinnat 70 000 €					
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 3/2020 – 8/2020, rakentamisen valmistelu 9/2020 – 10/2020, rakentaminen/käyttöönotto 2/2021 – 12/2021.					
Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa kohdassa 8 02 02 05 on varattu hankkeelle määrärahaa 4 milj.€ vuonna 2021 toteuttavana hankkeena.					
Väistötilat Väistötilat järjestetään pääsääntöisesti talon sisällä. Töölön terveysaseman, neuvolan ja hammashuollon toiminnot siirtyvät 15.6 – 15.8.2021 Viiskulman terveysasemalle.				Väistötilojen kustannusarvio	
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
Lisätiedot					

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta ja rakennuksesta.....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	3
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	5
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	7
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	7
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	8
8	Rakentamiskustannukset.....	9
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	9
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	9
11	Hankkeen aikataulu.....	10
12	Rahoitussuunnitelma.....	10
13	Väistötilat.....	10
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	10
15	Päätösehdotus.....	10

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat
- Liite 6 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 7 Kuntotutkimukset
- Liite 8 Rakenneviitesuunnitelmat
- Liite 9 Arkkitehtiviitesuunnitelmat ja rakennustapaselostus
- Liite 10 LVI-viitesuunnitelmat
- Liite 11 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat
- Liite 12 Palotekninen selvitys
- Liite 13 Alustavat akustiset vaatimukset
- Liite 14 Työturvallisuusriskit
- Liite 15 Kosteudenhallinnan riskikartta
- Liite 16 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)
- Liite 18 Lausunnot (Rakennusvalvonta, Työsuojelu)

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Laakson terveysaseman, neuvolan ja avofysioterapian korvaavat tilat
Osoite:	Sibeliuksenkatu 14-16, 00260 Helsinki
Sijainti:	Kivelän sairaala
Laajuus:	4930 brm ²
Hankenumero:	2821U10038
Kiinteistöobjekti:	4329
Rakennustunnus:	3185

Laakson terveysasema, neuvola ja avofysioterapia on tarkoitus siirtää Laakson sairaalan rakennuksesta 4 korvaaviin, väliaikaisiin tiloihin terveydenhuollon käytössä olevan Kivelän sairaalan rakennuksiin 25 ja 27. Tämä tarveselvitys ja hankesuunnitelma koskee toimintojen sijoittamiseksi rakennuksiin 25 ja 27 tarvittavia muutostöitä sekä niihin samassa yhteydessä toteutettavia välttämättömiä peruskorjaustöitä.

Rakennukset omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on sosiaali- ja terveystoimiala.

Käyttäjän tavoitteena on toiminnan siirtäminen mahdollisimman vähäisin tilamuutoksia eikä lähtökohtana ole rakennusten täydellinen peruskorjaus. Korvaavat tilat ovat käytössä noin vuoteen 2027 asti, jonka jälkeen toiminnot on tarkoitus sijoittaa uuteen Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskukseen.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä sosiaali- ja terveystoimen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan ja pelastuslaitoksen edustajia sekä sosiaali- ja terveystoimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta ja rakennuksesta

Kivelän sairaala sijaitsee Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelissa 14481, tontilla 3, kiinteistötunnus 091-014-0481-0036. Voimassa oleva Kivelä-Hesperia asemakaava 10296 on vuodelta 1997. Kortteli on merkitty kaavassa sairaalatoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Samaan kortteliin sijoittuvat Kivelän sairaalan (Töölön terveysasema) lisäksi HYKS Psykiatriakeskus, Sophie Mannerheimin koulu, Kivelän seniorikeskus ja päiväkotikoulu Kivelä. Rakentamisoikeutta tontilla on 65 500 k-m².

Alue on rakentunut viidessä vaiheessa. Vanhimmat rakennukset ovat valmistuneet 1900-luvun vaihteessa, jolloin alue palveli kaupungin köyhäinhuoltoa ja köyhien sairaanhoitoa. Rakennukset ovat pääosin arkkitehti Theodor Höijerin ja Onni Törnqvistin suunnittelemat. Kivelän sairaalan päärakennukset 9 ja 25 on rakennettu 1930-luvun alkupuolella arkkitehti Gunnar Taucherin suunnitelmien mukaan. HYKS Psykiatriakeskuksen rakennus (ent. Hesperian sairaala) on Martta ja Ragnar Ypyän 1950-luvulla suunnittelema. Kivelän sairaalan päärakennusten väliin sijoittuva sisäänkäyntirakennus 27, jonka ovat suunnitelleet arkkitehdit Eva ja Jaakko Paatela, valmistui vuonna 1985. Uusin rakennus alueella on 2019 valmistunut AW2 Arkkitehtien suunnittelema Sophie Mannerheimin koulu.

Sairaala-alueen keskiosa on pääosin rakentamaton luonnonympäristöä osittain puistomaisesti käsiteltyä. Liikenne alueelle johdetaan Sibeliuksenkadulta, Välskärinkadulta ja Pohjoiselta Hesperiankadulta. Autopaikkoja on mitoitettu kaavassa sosiaalitoimea ja terveydenhuoltoa varten 1 ap / 250 k-m². Tästä puolet voidaan sijoittaa pysäköimispaikoille tontilla. Samalle pysäköimispaikalle saa sijoittaa enintään 15 autopaikkaa. Maanalaisiin tiloihin on mahdollista sijoittaa huoltoa palvelevia liikennetunneleita, varastoja ja autojen säilytystiloja.

Kivelän sairaalan päärakennukset 9 ja 25 on asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-2. Rakennukset ovat kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokkaita. Rakennuksia tai niiden osia ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa eikä niissä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- ja muutostöitä, jotka muuttavat katujulkisivun tyyliä tai kadunpuoleisen vesikatkon perusmuotoa.

Rakennus 25 on valmistunut vuonna 1935, ja se on toiminut alun perin hallinto-, poliklinikka- ja asuinrakennuksena. Tällä hetkellä rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu Töölön terveysasema, toiseen kerrokseen Töölön neuvola ja suun terveydenhuolto, kolmanteen kerrokseen puheterapia, neljänteen kerrokseen Töölön fysioterapia ja ylimpään kerrokseen hallinnon tiloja. Pohjakerroksessa on maanpäällinen väestönsuoja, joka käsittää henkilökunnan sosiaalitilat, varastot ja tekniset tilat. Rakennuksen 25 kokonaislaajuus on 8 920 brm². Rakennuksen kolmannessa kerroksessa on käyttämätöntä tilaa noin 440 htm².

Rakennus 27 on suunniteltu rakennukset 25 ja 9 yhdistäväksi osaksi. Sisääntulokerroksessa on porrashuone, neljä hissiä, kahvio ja työtiloja. Ensimmäisessä kerroksessa on terveysaseman ilmoittautuminen sekä työtiloja ja toisessa kerroksessa luentosali. Rakennuksen 27 kokonaislaajuus on 2 576 brm².

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu ja toiminnalliset perustelut

Laakson sairaala-alueelle suunnitellaan Laakson yhteissairaala, jonka hankesuunnitelma on valmistunut helmikuussa 2020. Yhteissairaalaan tulee sijoittumaan vain sairaalatoimintaa ja sitä tukevaa poliklinikkatoimintaa. Muulle Laakson sairaala-alueella olevalle toiminnalle tarvitaan korvaavat tilat muualta. Sairaalahankkeen toteuttaminen edellyttää Laakson sairaalan rakennuksen 4 purkamista.

Rakennuksessa 4 nyt sijaitsevat Laakson terveysasema, neuvola ja avofysioterapia tarvitsevat korvaavat tilat ennen rakennuksen purkamista.

Laakson terveysasemalla tarjotaan seuraavia palveluja: lääkäri, terveydenhoitaja, fysioterapia, psykiatrinen sairaanhoitaja, päihdehoitaja, ravitsemusterapeutti, sosiaalihoitaja ja ryhmätoimintaa. Palveluja tarjotaan noin 19 000 asiakkaalle arkipäivisin klo 8-16 ja keskiviikkoisin 8-18. Henkilökuntamäärä on 24 henkilöä.

Laakson neuvola tarjoaa äitiys- ja lastenneuvolapalveluja. Osa toiminnasta on ryhmätoimintaa, kuten 6 kk ryhmät, perhevalmennus ja neuvolatiimit. Henkilökuntamäärä on 5 henkilöä.

Laakson avofysioterapia tarjoaa fysioterapian yksilö- ja ryhmävastaanottoja. Avofysioterapeuttien vastaanotolla käy yksilö- tai ryhmäterapiassa kotona asuvat, tuki- ja liikuntaelinsairaudesta tai muusta liikunta- ja toimintakykyä häiritsevästä ongelmasta kärsivät potilaat. Avofysioterapiassa toimii noin 25 henkilöä. Terveysaseman avofysioterapia ei jatka Laakson yhteissairaalan tiloissa, mutta osa avofysioterapian resurssista palaa väistön jälkeen Laakson yhteissairaalan.

Toiminnot esitetään sijoitettavaksi väliaikaisesti Kivelän sairaala-alueen rakennuksiin 25 ja 27, niissä nyt toimivan Töölön terveysaseman, neuvolan ja fysioterapian yhteyteen. Laaksoista siirtyvien toimintojen sijoittuminen on mahdollista hyödyntämällä rakennuksessa 25 nyt osittain vapaana olevia tiloja ja tehostamalla tilankäyttöä. Samoihin tiloihin siirtyminen tuottaa synergiaetua ja vähentää tilantarvetta.

Sekä Laakson että Töölön terveysasemat, neuvolat ja fysioterapiat tulevat myöhemmin siirtymään Kivelästä Kampin terveys- ja hyvinvointikeskukseen tai perhekeskukseen.

Laakson rakennuksessa 4 on havaittu sisäilmaongelmia. Rakenteita korjataan vuoden 2020 aikana, jotta toiminta voi jatkaa tiloissa, kunnes korvaavat tilat saadaan käyttöön. Laakson avofysioterapia on siirtynyt jo vuoden 2019 aikana Töölön fysioterapian yhteyteen Laakson sairaalan rakennuksessa 4 ilmenneiden sisäilmaongelmien vuoksi.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Kivelän sairaalan rakennuksista 25 ja 27 on tehty kesällä 2019 seuraavat tutkimukset:

- Haitta-ainetutkimus (Vahanen rakennusfysiikka Oy)
- Rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus (Vahanen rakennusfysiikka Oy)
- LVIA-kuntotutkimukset (Asiantuntijapalvelut Lukkari Oy).

Lisäksi Työterveyslaitokselta on tilattu Kivelän sairaalan rakennuksien 25 ja 27 henkilökunnalle suunnattu sisäilmastokysely, joka valmistuu alkuvuodesta 2020.

Tehdystä tutkimuksista käy ilmi, että rakennuksien 25 ja 27 ala- ja välipohjarakenteet ovat hyväkuntoiset ja kosteusteknisesti toimivat. Merkittäviä sisäilman laatuun vaikuttavia tekijöitä tai vaurioita ei ole havaittu. Myös rakennusautomaatiojärjestelmän kunto on laitteiden teknisen iän perusteella pääasiassa tyydyttävää tai hyvää tasoa eikä laajamittaiseen uusintaan ole tarvetta lähivuosien aikana.

Tutkimusten perusteella rakennuksissa 25 ja 27 ilmenee kuitenkin joitakin puutteita, jotka tulee korjata kiireellisinä korjaustoimenpiteinä:

- Kellarikerroksen pukuhuoneteroissa kosteusvaurioituneiden lattiapäällysteiden uusiminen.
- Alumiinisäleiköistä koostuvan alakattojärjestelmän uusiminen tai vaihtoehtoisesti muovitetun mineraalivillan poistaminen alakattojärjestelmästä.
- Rakennuksen 27 tulo- ja poistoilmapakettin mahdollinen uusiminen.
- Tuuletusviemäreiden puhdistaminen.
- Ilmanvaihtokoneiden (tulo- ja poistoilma) ja -kammioiden huoltaminen ja kunnostaminen.
- Ilmanvaihtokanavien ja kanavavarusteiden kunnostaminen ja puhdistaminen.
- Ilmamäärien ja painesuhteiden säätäminen sekä pääte-elimien ja sälekattojen kunnostaminen.

Rakennuksen kiireelliset korjaustoimenpiteet voidaan suorittaa samanaikaisesti tilojen muutostöiden yhteydessä.

Etelä-Suomen aluehallintoviraston työsuojelun vastuualue on tehnyt lokakuussa 2019 työsuojelutarkastuksen Kivelän sairaalan rakennuksissa 25 ja 27. Tarkastuskertomuksessa annetaan työnantajalle seuraavat ohjeet koskien työpaikan ilmanvaihtoa:

”Tarkastuksella käydyssä keskustelussa tuli esille, että yksikössä on ollut sisäilmaan liittyviä ongelmia. Työnantajan mukaan tutkimuksia ja toimenpiteitä on tehty. Työnantajan mukaan tutkimuksissa on todettu, että ilmastointilaitte on vanha ja ilmastointi ei ole kaikissa tiloissa riittävä.

Työnantajan on huolehdittava, että työpaikalla on riittävästi kelvollista hengitysilmaa. Työpaikan ilmanvaihdon tulee olla riittävän tehokas ja tarkoituksenmukainen. Jos työpaikalla käytetään koneellista ilmanvaihtoa, se on pidettävä toimintakunnossa valmistajan ohjeiden mukaisesti. Laitteiston on toimittava niin, että työntekijöiden terveydelle ei aiheudu haittaa tai vaaraa.”

Sitowise Oy on laatinut muutostöiden lähtötiedoiksi selvitykset rakennusten 25 ja 27 nykyisistä LVI-järjestelmistä ja IV-koneiden vaikutusalueista.

Liite 7	Kuntotutkimukset
Liite 10	LVI-viitesuunnitelmat
Liite 18	Lausunnot

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Kivelään sijoittuvat terveysasema-, neuvola- ja fysioterapiapalvelut ovat osa keskustan alueen palvelukokonaisuutta. Toimintamallit suunnitellaan Kivelän kiinteistössä siten, että toimintojen fyysisestä läheisyydestä ja yhteiskäytössä olevista tiloista saadaan mahdollisimman paljon synergiaetuja.

Terveysaseman palveluista suurin osa muodostuu terveydenhoitajan/sairaanhoitajan ja terveyskeskuslääkärin palveluista. Muita palveluja ovat sosiaaliohjaus, psykiatria- ja päihdepalvelut, aikuisten fysioterapia ja toimintaterapiapalvelut. Kiinteistössä on myös suun terveydenhuollon palveluja. Neuvola tarjoaa äitiys- ja lastenneuvolan terveydenhoitajan ja lääkärin palveluja.

Kiinteistöön suunnitellut tilat voidaan jakaa asiakaspalvelutiloihin, kuten vastaanottotilat, toimienpidetilat, ryhmätilat, palvelutarpeen arviointitilat, sekä taustatyöskentelytiloihin, kuten puhelintyö, sähköinen palvelu, konsultaatiot, kirjaaminen, kokoukset ja tiimitilat. Ammattilaisten käytössä on jatkossa mobiilin työskentelyn työvälineet eli kannettavat tietokoneet, soveltuvat puhelimet jne. Mobiileilla työvälineillä ja tilaratkaisulla mahdollistetaan eri työtehtävien suorittaminen aina kuhunkin tehtävään parhaiten soveltuvalla tavalla.

Hankkeen laajuus

Tilojen ilmanvaihtoa kunnostetaan ja päätelaiteet uusitaan. Rakennuksen 25 IV-koneet kunnostetaan ja rakennuksen 27 IV-konehuone ja -koneet uusitaan. Valaistus uusitaan pääsääntöisesti. Turvajärjestelmät ja tietoverkko sekä sähkö- ja datajohdotukset uusitaan sähkösuunnitelmien mukaisesti. Lisäksi tehdään seuraavat tilamuutokset:

rakennus 25, kerros 1: Terveysaseman tiloihin kaksi uutta pesuallasta, vesipistettä ja pako-ovea.

rakennus 25, kerros 2: HUS LAB, suun terveydenhuolto ja välinehuolto jäävät ennalleen. Ei varsinaisia toimenpiteitä alakaton yläpuolisia vesi- ja viemärinousuja sekä niiden sivuttaissiirtoja lukuun ottamatta.

rakennus 25, kerros 3: Kaikkiin työ-, vastaanotto- ja toimenpidehuoneisiin lisätään vesipisteet ja altaat. Tila 316 jaetaan kahdeksi vastaanottohuoneeksi ja tila 354-356 jaetaan vastaanotto- ja toimenpidehuoneiksi. Käytävän pääty avataan. Huoneet 335 ja 336 muutetaan vastaanottohuoneiksi.

rakennus 25, kerros 4: Fysioterapian tilat jäävät lähtökohtaisesti ennalleen, ryhmähuoneet kunnostetaan.

rakennus 25, kerros 5: Henkilökunnan neuvottelu- ja työhuoneet säilyvät ennallaan, käytävä sekä neuvottelu-, tiimi- ja taukotilat kunnostetaan.

rakennus 27, kerros 1: Uudet arviointitilat (5 kpl), vastaanottohuoneet (2 kpl) ja taustatyökentelytila.

rakennus 27, kerros 2: Aulatilán nurkassa sijaitsevat lääkehuone ja varasto korvataan uusilla huonetiloilla, luentosali säilyy ennallaan.

Muutostöiden laajuus rakennuksessa 25 on 3 670 brm², 3 030 htm², 2 955 hum² ja rakennuksessa 27 1 240 brm², 1 115 htm², 1 080 hum².

Laatutaso

Hankkeessa toteutettavat muutos- ja peruskorjaustyöt ovat pääosin sisätilojen kunnostustöitä.

Rakenne

Kantaviin rakenteisiin tehdään välttämättömät viemäröintejä varten tarvittavat läpiviennit rakennuksen 25 toisen ja kolmannen kerroksen väliseen alapohjaan. Nykyiset väliseinät pysyvät pääosin entisellään. Uudet väliseinät tehdään rakennetyyppien mukaisesti teräsrunkarunkoisina kipsilevyseininä. Rakennuksen 27 katolla oleva iv-konehuone uusitaan.

LVI

Ilmanvaihto huoneissa kunnostetaan, päätelaiteet aula-, käytävä- ja huonetiloissa uusitaan. Runkokanavisto säilyy ennallaan, IV-koneet säädetään. IV-konehuone ja -koneet rakennuksen 27 vesikatolla uusitaan.

Sähkö

Toiminnan kannalta välttämättömät sähkö-, tele- ja turvajärjestelmät kaapelointineen uusitaan. Lisäksi nykyisiä laitteita puretaan, siirretään sekä lisätään. Sähkökeskuksia uusitaan ja käyttöön jääviin tehdään muutoksia ja viihtyvyyttä parannetaan mm. valaistusta ja valonlähteitä uusimalla. Turvallisuus- ja tietoverkkojärjestelmiä muutetaan ja uusitaan vastaamaan tiloissa tapahtuvaa toimintaa.

Akustiikka

Vastaanottohuoneiden akustiikkaa parannetaan asentamalla akustiikkalevyjä holvikantaan.

Paloturvallisuus

Rakennusten tuleva käyttötapa pysyy paloturvallisuuden kannalta ennallaan tai muuttuu lievemmäksi. Uutta asetusta noudatetaan soveltuvin osin niihin muutoksiin, joilla voidaan parantaa palo- ja henkilöturvallisuutta kustannuksiltaan edullisesti.

Muutostöiden lähtökohtana ovat:

- paloluokka P1
- puhtaustaso P1
- sisäilmastoluokitus S2
- rakennusmateriaalien päästöluokka M1.

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma. Varaudutaan käyttämään ulkopuolista kosteudenhallinnan valvonnasta vastaavaa henkilöä.

<i>Liite 3</i>	<i>Tilaohjelma</i>
<i>Liite 4</i>	<i>Rakennusosat ja tekniset järjestelmät</i>
<i>Liite 5</i>	<i>Viitesuunnitelmat</i>
<i>Liite 8</i>	<i>Rakenneviitesuunnitelmat</i>
<i>Liite 9</i>	<i>Arkkitehtiviitesuunnitelmat ja rakennustapaselostus</i>
<i>Liite 10</i>	<i>LVI-viitesuunnitelmat</i>
<i>Liite 11</i>	<i>Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat</i>
<i>Liite 12</i>	<i>Palotekninen selvitys</i>
<i>Liite 13</i>	<i>Alustavat akustiset vaatimukset</i>

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Kohteessa tulee huomioida terveydenhuollon tiloja koskevat lukitus- ja turvallisuusasiat, mm. henkilöturvajärjestelmä. Toimenpidehuoneet ovat G1-luokan lääkintätiloja.

Rakentamisen aikana tulee huomioida toiminnan häiriötön jatkuvuus rakennuksen muissa kerroksissa.

Rakennuksen 25 julkisivut ovat suojeltuja sr-2 merkinnällä.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Ympäristöohjaus

Hankkeessa ei tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentäisivät ympäristötavoitteita.

Energiatehokkuustavoite

Rakennuksen 27 IV-koneen uusiminen, rakennuksen 25 IV-koneiden peruskorjaus ja valaisimien vaihtaminen LED-valaisimeksi parantavat kiinteistön energiatehokkuutta.

Jätehuolto

Rakennukseen sijoittuva toiminta tukeutuu Kivelän sairaalan nykyiseen jätejärjestelmään. Kerroksiin ei rakenneta erillisiä jätehuoneita. Kerrosten taukotiloihin järjestetään keräysvälineet jätteiden tehokkaaseen lajitteluun (yhdyskuntajätteet: biojäte, kartonki ja pahvi, paperi,

lasi, metalli, muovipakkaukset ja sekajäte sekä vaaralliset jätteet). Lääkejäte säilytetään lääkehuoneessa.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Muutostyöt varmistavat tilojen terveellisuuden ja turvallisuuden sekä mahdollistavat toiminnan tehostamisen toteuttamisen.

Kyseessä väistötilahanke vuoteen 2027 asti.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita:

- kustannustehokkuus
- terveelliset ja turvalliset tilat
- vastuullinen taloudenpito.

Hankkeen tavoitteena on ratkaista väistötilatarve tila- ja kustannustehokkaasti ja järjestää terveelliset ja turvalliset tilat mahdollisimman vähin muutoksin Kivelän sairaalan rakennuksiin 25 ja 27.

Hankkeen riskit

Riskinä on toteutuksen lyhyt aikataulu. Työmaan käynnistäminen saattaa pitkittyä, jos Apotti-järjestelmän käyttöönottoaika venyy. Apotti on muutoshanke, jossa kehitetään sosiaali- ja terveydenhuollon palveluita ja otetaan käyttöön alueellisesti yhtenäinen sote-tietojärjestelmä. Apotin käyttöönottoaikana 9/2020-2/2021 ei kiinteistössä saa tehdä korjaus- tai muutostöitä.

Rakennusten 25 ja 27 korjaus- ja muutostyöt toteutetaan toiminnassa olevan sairaalan yhteydessä. Työt vaiheistetaan niin, että tilat voidaan pitää pääosin toiminnassa. Kaikki nykyiset toiminnot eivät voi toimia rakennuksissa 25 ja 27 keskeytyksellä, vaan toteutuksen eri vaiheissa on varauduttava rakennusten tai niiden osien sulkemiseen.

Rakennuksen 27 pääsisäänkäynti on käytössä työmaan aikana. Rakennuksiin 9 ja 25 on säilytettävä kulku rakennuksen 27 aulatilaa kautta. Työmaaliikenne ja työmaan käyttöön tulevat alueet sairaalatontilla ja ympäröivillä katualueilla on erotettava muusta liikenteestä ja jalankulusta. Ulkopuolisten pääsy ja/tai joutuminen työmaa-alueelle estetään aidoin ja portein. Liikennettä ja jalankulkua työmaa-aikaisilla kulkureiteillä ohjataan opastein. Sairaalan piha- ja/tai katualueen työmaa-aikaisista järjestelyistä on sovittava Kivelän sairaalan ja Helsingin kaupungin kanssa.

Asbestipitoisten materiaalien poistaminen on tehtävä asbestipurkutyönä. Asbestia on havaittu putkieristeissä, ilmanvaihtokanavien liitosten tiivistekiteissä sekä kellarin maanvastaisen seinien bitumikermeissä.

Liite 6

Hankkeen aikataulu

Liite 7

Kuntotutkimukset

Liite 14

Työturvallisuusriskit

Liite 15

Kosteudenhallinnan riskikartta

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 11/2019 RI (11/2019) = 104,4; THI (11/2019) = 193,2 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 4 490 000 €, noin 911 €/brm² (alv 0 %).

Kustannusarvio ei sisällä irtaimistoa, tonttia eikä rahoituskuluja.

Kustannusarvio jakautuu peruskorjauskustannuksiin ja muutostöiden kustannuksiin. Peruskorjauskustannukset ovat niitä talotekniikkaan liittyviä kiireisiä toimenpiteitä, jotka nousivat esille kesällä 2019 tehdystä kuntotutkimuksista ja Etelä-Suomen aluehallintoviraston työsuojelun vastuualueen 10/2019 tekemästä työsuojelutarkastuksesta. Muutostöiden kustannukset syntyvät Laakson terveysaseman, neuvolan ja avofysioterapian siirtyessä Töölön terveysaseman, neuvolan ja fysioterapian yhteyteen.

Peruskorjauskustannukset ovat yhteensä 730 000 € (alv 0 %) ja muutostöiden kustannukset yhteensä 3 760 000 € (alv 0 %).

Liite 16

Kustannusennusteen erittelyosa

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on 26,96 €/ htm²/kk, yhteensä 111 767 €/kk ja noin 1,34 M€/v. Neliövuokran perusteena on 4 145 htm². Pääomavuokran osuus on 23,16 €/ htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,81 €/htm²/kk.

Pääomavuokra muodostuu Kivelän sairaalan rakennusten 25 ja 27 neliöiden määrällä painotetusta nykyisestä pääomavuokrasta 14,40 €/htm²/kk ja korvaavien tilojen muutos- ja korjauskustannuksesta aiheutuvasta lisävuokrasta 8,76 €/htm²/kk. Lisävuokra on laskettu 10 vuoden annuiteettina 3% korolla.

Ylläpitovuokra on terveysasemien keskimääräinen ylläpitovuokra lisättyinä 0,5 € hallintokululla.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista järjestelmä- ja irtokalustehankinnoista, joihin on varattu 70 000 € (alv 0%) vuodelle 2021.

Toiminta vastaa väistötiloihin siirtymisen ja vaiheistuksen aiheuttamista muuttokustannuksista sekä mahdollisista muista kustannuksista.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- | | |
|-----------------------------|------------------|
| • hankesuunnittelu | 8/2019 - 12/2019 |
| • toteutussuunnittelu | 3/2020 - 8/2020 |
| • rakentamisen valmistelu | 9/2020 - 10/2020 |
| • rakentaminen/käyttöönotto | 2/2021 - 12/2021 |

Liite 6 Hankkeen aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020-2029 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 4,0 M€ siten, että hankkeen toteutus on vuonna 2021.

13 Väistötilat

Korjaus- ja muutostyöt Kivelän sairaalan rakennusten 25 ja 27 sisätiloissa suoritetaan vaiheistettuna niin, että tilat voidaan pitää pääosin toiminnassa koko toteutuksen ajan.

Apotti-potilasjärjestelmän käyttöönoton aikana, syksyllä 2020, ei tiloissa saa suorittaa kunnostustöitä. Työt voidaan todennäköisesti aloittaa helmikuussa 2021. Rakennuksen 25 kerrokset kunnostetaan yksi kerrallaan ylhäältä alaspäin kolmannen kerroksen toimiessa väistötilana.

Töölön terveysaseman, neuvolan, fysioterapian ja suun terveydenhuollon toiminnot siirtyvät 15.6.-15.8.2021 väliseksi ajaksi Viiskulman terveysasemalle, jolloin on mahdollista kunnostaa sisäänkäyntirakennus 27 sekä rakennuksen 25 ensimmäinen, toinen ja kolmas kerros.

Laakson terveysaseman ja neuvolan tulee olla muuttanut Kivelän sairaalaan 11/2021 mennessä, minkä jälkeen Laakson rakennus 4 on tyhjä ja se voidaan purkaa.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.

15 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että Laakson terveysaseman, neuvolan ja avofysioterapian korvaavien tilojen muutos- ja peruskorjaustyöt toteutetaan siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 930 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonnaisöverottomana on 4 490 000 euroa marraskuun 2019 kustannustasossa. Enimmäishinta jakautuu kuntotutkimusten ja AVIn lausunnon pohjalta tehtäviin kiireellisiin peruskorjauskustannuksiin 730 000 € (alv 0 %) ja Laakson korvaavien tilojen muutostöiden kustannuksiin 3 760 000 € (alv 0 %).